

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1. *Straßenseitige Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen nur durch Risalite und Vordächer um max. 0,5 m auf einer Länge von max. 4,0 m, überschritten werden.

3.2. *Straßenabgewandte Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen nur durch Erker, Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist um max. 2,0 m auf einer Länge von 6,0 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen in den Reinen Wohngebieten (WR) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Stellplätze in den Vorgartenbereichen zum Mönkesweg hin ausnahmsweise zulässig, wenn sie für freiberufliche oder vergleichbare Nutzungen zusätzlich zu den für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätzen erforderlich werden.

5. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten (WR) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartengerätehäusern bis 10 m² Grundfläche – ausgeschlossen.

Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.

In der Anbauverbotszone zur Landesstraße L 154 (20 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Osterather Straße) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

6.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Bauflächen des Bebauungsplanes in die Lärmpegelbereiche III, IV und V gegliedert.

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile einschließlich Fenster folgende bewerte Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der konkreten Raumplanung zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in der Nacht dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume $R'_{w,res}$	Büroräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.).

Für besondere ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten, insbesondere zur Osterather Straße (L 154) hin, (Lärmpegelbereiche III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen einzubauen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen vorhandener Gebäudekörper u. dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

- 6.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ umgrenzten Fläche südlich des Fouesnantplatzes eine Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall) mit einer Höhe von 4,50 m Höhe über Niveau des westlich angrenzenden Sportplatzes zu errichten.

7. LANDSCHAFTSPFLEGE

Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind im Plangebiet Bäume ab einem Stammumfang von 0,6 m, gemessen in 1,0 m Höhe dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn

- zulässige Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder Nebenanlagen auch unter Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - vom Oktober 1973 nachweislich den Nicht-Erhalt bedingen;
- die notwendige Belichtung von Aufenthaltsräumen nachweislich auch durch Aufasten oder Schnitt nicht erreicht werden kann;
- infolge von Erdaushub für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Randbereich von 3,0 m Breite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bäume betroffen sind;
- Bäume durch Blitzschlag oder durch Alterung abgestorben sind und dies gutachterlich nachgewiesen wird;
- die Standsicherheit von Bäumen nicht mehr gegeben ist und dies gutachterlich nachgewiesen wird;
- und auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Dabei sind Bäume bezüglich der Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, wobei Bäume einen Mindest-Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und eine Mindest-Höhe von 4,0 m, Hecken eine Mindesthöhe von 100-125 cm aufweisen müssen.

A.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a) und 25 b) BauGB

1. REALISIERUNGSZEITEN FÜR MAßNAHMEN

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind mit Baubeginn, die Begrünungsmaßnahmen spätestens in der auf die Beendigung der Baumaßnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen.

2. SCHUTZ UND ERHALT VON GEHÖLZEN

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan (landschaftspflegerische Maßnahmen) unter Punkt V 1 genannten Einzelbäume und Gehölzbestände, die sich innerhalb der mit der Randsignatur TTTT zeichnerisch festgesetzten Flächen befinden, sind während der Bauphase durch Maßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

3. SCHUTZ VON BRUTSTÄTTEN

Innerhalb der mit der Randsignatur TTTT bezeichneten Fläche sind zum Schutz von Brutstätten wildlebender Vogelarten die zur Rodung von Gehölzbeständen erforderlichen Maßnahmen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4. ORTSNAHE BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Innerhalb der mit der Randsignatur TTTT bezeichneten Fläche ist das im Bereich des geplanten Kunstrasenplatzes anfallende Niederschlagswasser zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ortsnahe zu versickern.

5. ANLEGEN VON NATURNAHEN HECKEN

Innerhalb der mit der Randsignatur TTTT bezeichneten Fläche sind in den Bereichen der geplanten Wallanlage, nördlich des geplanten Kunstrasenplatzes und östlich der vorhandenen Lärmschutzwand naturnahe Hecken im Gesamtumfang von 6.000 m² gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Standortgerechte und heimische Laubbäume I und II. Ordnung zu einem Gesamtanteil an der Pflanzung von 20 %

Acer campestre	Feldahorn	Hei., v., 125-150
Carpinus betulus	Hainbuche	Heck., 2xv., 125-150
Prunus avium	Vogelkirsche	Hei., v., 150-200
Prunus paus	Traubenkirsche	Str., 4 TR, 100-150
Quercus robur	Stieleiche	Hei., v., 150-200
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei., v., 150-200

Standortgerechte und heimische Sträucher zu einem Gesamtanteil an der Pflanzung von 80 %

Corylus avellana	Hasel	Str., 5TR, 100-150
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Str., 3TR, 100-150
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str., 3TR, 100-150
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str., 5TR, 100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str., 4TR, 100-150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str., 3TR, 100-150
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str., 5TR, 100-150

6. ANPFLANZUNG VON LAUBBÄUMEN

Innerhalb der mit der Randsignatur TTTT bezeichneten Fläche sind in den Bereichen der Freiflächen insgesamt 25 Laubbäume gemäß Auswahl aus nachfolgenden Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Standortgerechte und heimische Laubbäume I. und II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H., 3xv., 16-18
Carpinus betulus	Hainbuche	H., 3xv., 16-18
Fagus sylvatica	Rotbuche	H., 3xv., 16-18
Fraxinus excelsior	Esche	H., od. Stammh., 3xv., 16-18
Quercus petraea	Traubeneiche	H., od. Stammh., 3xv., 16-18
Sorbus aucuparia	Eberesche	H., od. Stammh., 3xv., 16-18

7. ENTSIEGELUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN

Der größere Teil des noch vorhandenen Abschnitts der früheren Zufahrt zum Lehrer-Parkplatz des Gymnasiums ist zu entsiegeln. Das Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

8. VERWENDUNG VON OBERBODEN

Der entsiegelte Teil des Abschnitts der früheren Zufahrt zum Lehrer-Parkplatz des Gymnasiums ist mit Teilen des für die Errichtung des Kunstrasenplatzes abgeschobenen Oberbodens aufzufüllen.

Weitere Massen des für die Errichtung des Kunstrasenplatzes abgeschobenen Oberbodens sind in den Lärmschutzwall östlich des Kunstrasenplatzes einzubauen.

A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

HÖHEN

Die festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE).

Die Höhen der Gebäude in der mit Index ① festgesetzten Gemeinbedarfsfläche beziehen sich auf die Oberkante des höchstgelegenen Sportplatzniveaus. Die Oberkante der Wall-Lärmschutzanlage bezieht sich auf die Oberkante des höchstgelegenen Sportplatzniveaus.

A.4 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen neuer baulicher Anlagen in den Sport- und Gemeinbedarfsflächen und der sonstigen befestigten Flächen (Private Stellplätze, Einfahrten, Wege, Terrassen, nicht überdachte Abstellflächen, Kunstrasenplatz) zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

B. KENNZEICHNUNG

ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

2. ANBAUVERBOTSZONEN

Entlang der Landstraße L 154 (Osterather Straße) besteht eine Anbauverbotszone von 20 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand gemäß StrWG NW.

D. HINWEISE

1. LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH STRAßENVERKEHRSLÄRM

Es wird empfohlen, in Gebäuden innerhalb der mit III, IV und V gekennzeichneten Baugrenzen ruhebedürftige Räume von der Osterather Straße (L 154) abgewandt anzuordnen.

2. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.